

EŞYA HUKUKU
PRATİK ÇALIŞMALARI

ÖDEMELİ İSTEME VE GENEL DAĞITIM



YETKİN Basım Yayım ve Dağıtım A.Ş.

Strasburg Caddesi No: 31/A 06430 Sıhhiye / ANKARA

Tel : 0 (312) 231 42 34 (35) – 232 03 43 Faks: 229 87 85

Şube: Abide-i Hürriyet Cad. No: 158 34381 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 (212) 234 50 56 (57) Pbx Faks: 0 (212) 234 50 58

e-mail: yetkin@yetkin.com.tr <http://www.yetkin.com.tr>

Yayinevi Sertifika No: 47453

Yayın Kodu: ISBN 978-605-05-1891-7

© Yetkin Yayınları 2024

Dizgi: YETKİN Elektronik Yayımcılık Sistemleri

Baskı: YETKİN BASIMEVİ

Kâzım Karabekir Caddesi No: 95/7-8-10

Tel: 0 (312) 341 00 06 06060 ANKARA

Matbaa Sertifika No: 75879

Prof. Dr. Şebnem AKİPEK

TED Üniversitesi İİBF
İşletme Bölümü
Öğretim Üyesi

Doç. Dr. Tuğçe ORAL

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı
Öğretim Üyesi

EŞYA HUKUKU PRATİK ÇALIŞMALARI

2. Baskı

ANKARA 2024

İÇİNDEKİLER

| | |
|-----------------------------|---|
| İKİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ..... | 5 |
| BİRİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ | 7 |
| İÇİNDEKİLER..... | 9 |

ÇÖZÜMLÜ SORULAR

| | |
|---|----|
| -1- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Devri – Zilyetliğin Korunması..... | 17 |
| -2- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Devri – Zilyedin Geri Verme Yükümünün Kapsamı – Zilyetliğin Korunması – Geri Vermele Yükümlü Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri – Taşınır Davası – Taşınır Mülkiyetinin Kazandırıcı Zamanaşımıyla Kazanılması | 27 |
| -3- Sicile Güvenin Korunması – Sicilin Düzeltmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu | 35 |
| -4- Tescile Zorlama Davası – Şerhler – Paylı Mülkiyette Yönetim – Kazandırıcı Zamanaşımı..... | 43 |
| -5- Elbirliği mülkiyeti – Paylı Mülkiyet – Kat Mülkiyeti | 48 |
| -6- Üst Hakkı | 55 |
| -7- İpotek | 57 |

ÇÖZÜMSÜZ SORULAR

| | |
|--|----|
| -1- Zilyetlik Türleri | 61 |
| -2- Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak İktisabı..... | 62 |
| -3- Zilyetliğin Devri Yolları | 62 |
| -4- Zilyetliğin Korunması | 63 |
| -5- Zilyetlik – Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak İktisabı | 63 |

| | |
|---|----|
| -6- Zilyetlik Türleri – Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak İktisabı – Zilyetliğin Korunması..... | 64 |
| -7- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması – Taşınır Davası..... | 64 |
| -8- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması – Taşınır Davası..... | 65 |
| -9- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması..... | 66 |
| -10- Zilyetliğin Korunması | 67 |
| -11- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Devri Yolları – Zilyetliğin Korunması – Taşınır Davası – İstihkak Davası..... | 68 |
| -12- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması Yolları – Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri | 69 |
| -13- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması – Zilyedin Geri Verme Borcu – Zilyetliğin Devri – Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak İktisabı | 70 |
| -14- Zilyet Yardımcısı – Zilyedin Geri Verme Borcu – Taşınır Davası..... | 71 |
| -15- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Devri – Zilyetliğin Korunması Yolları – Zilyet Yardımcısı – Taşınır Davası – İstihkak Davası..... | 72 |
| -16- Zilyetliğin Korunması – Taşınır Davası – Zilyedin Geri Verme Borcu..... | 73 |
| -17- Kadastro | 74 |
| -18- Kadastro | 75 |
| -19- Kadastro | 75 |
| -20- Tescilin Olumlu Hükmü – Şerhler – Sicilin Düzeltmesi Davası..... | 76 |
| -21- Sınırlı Ayni Haklar – Şerhler..... | 77 |
| -22- Kişisel Hakların Şerhi ve Etkileri – Sicilin Düzeltmesi Davası – Tescilin Olumlu Hükmü | 77 |

-
- 23- Sicilin Düzeltilmesi Davası – Şerhler – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu78
- 24- Tescile Zorlama Davası – Şerhler – Taşınmaz Satış Vaadi79
- 25- Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tescile Zorlama Davası – Şerhler – Tescilin Olumlu Hükmü 80
- 26- Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Şerhler81
- 27- Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu – Nam-ı Müstear.....81
- 28- Haksız Yapı – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı ile Kazanılması – Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu – Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölüme Girilmesine İzin Verme Yükümlülüğü83
- 29- Taşınmaz Mülkiyetinin Devri84
- 30- Taşınmaz Mülkiyetinin Devri – Eklenti/Bütünleyici Parça – Şerhler85
- 31- Nam-ı Müstear85
- 32- Paylı Mülkiyet – Kazandırıcı Zamanaşımı – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu86
- 33- Paylı Mülkiyet – Önalım Hakkı – Sınırlı Ayni Haklarda Sıra87
- 34- Elbirliği Mülkiyeti – Paylı Mülkiyet – Kat Mülkiyeti – Önalım Hakkı88
- 35- Elbirliği Mülkiyeti – Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli – Haksız Yapı.....89
- 36- Paylı Mülkiyet – Mülkiyet Hakkının Korunması – Yasal Önalım Hakkı – Paylı Mülkiyette Yönetim90
- 37- Elbirliği Mülkiyetinden Paylı Mülkiyete Geçiş – Yasal Önalım Hakkı90

| | |
|--|-----|
| -38- Elbirliğı Mülkiyeti – Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı ile Kazanılması – Alım Hakkı – Tescile Zorlama Davası | 91 |
| -39- Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı | 92 |
| -40- Haksız Yapı..... | 92 |
| -41- Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli – Haksız Yapı – Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı | 93 |
| -42- Zilyetlik Türleri – Haksız Yapı – Taşkın Yapı – Taşkın Kullanım Yasağı – İstihkak Davası | 94 |
| -43- Elbirliğı Mülkiyetinde Yönetim – Haksız Yapı – Kat Mülkiyetinin Kurulması – Taşkın Kullanım Yasağı – Kat Mülkiyetinde Yönetim | 95 |
| -44- Önalım Hakkı – Şerhler | 97 |
| -45- Geçit İrtifakı – Taşkın Kullanım..... | 98 |
| -46- Taşkın Kullanma Yasağı | 98 |
| -47- Gerialım Hakkı – Taşkın Kullanma Yasağı..... | 99 |
| -48- Kat Mülkiyeti | 99 |
| -49- Kat Mülkiyeti | 100 |
| -50- Kat Mülkiyeti | 101 |
| -51- Taşınmaz Mülkiyetinin Devri – Paylı Mülkiyet – Önalım Hakkı – İpotek..... | 102 |
| -52- İpotek | 103 |
| -53- İpotek | 104 |
| -54- İpotek | 104 |
| -55- İpotek..... | 105 |
| -56- İpotek | 106 |

SINAV SORULARI

- 1- Zilyetlik Türleri – Tescilin Olumlu Hükmü – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Şerhler – Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri.....107
- 2- Tescilin Olumlu Hükmü – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Şerhler – Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli – Gerialım Hakkı108
- 3- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması – Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak İktisabı – Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri.....109
- 4- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması – Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri – İstihkak Davası111
- 5- Zilyetliğin Korunması – Tescilin Olumlu Hükmü- Şerhler.....112
- 6- Sicilin Düzeltilmesi – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Ayni Haklara Hâkim Olan İlkeler113
- 7- Taşınmaz Satış Sözleşmesi – Tescilin Olumlu Hükmü – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Paylı Mülkiyette Yönetim – Eklenti- Bütünleyici Parça Ayrımı – Kat Mülkiyeti – Taşınır Davası – İstihkak Davası – Nam-ı Müstear – Taşkın Kullanma Yasağı – Yasal Önalım Hakkı – Lex Commisoria Yasağı – İpotek114
- 8- Zilyetliğin Devri Yolları – Para ve Hamiline Yazılı Senetlerin İyiniyetle İktisabı – Zilyetliğin Korunması Yolları – Taşınır Davası – Taşınır Mülkiyetinin Zamanaşımı ile İktisabı.....117
- 9- Zilyetlik Türleri – Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak İktisabı – Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri – Zilyetliğin Devri – Zilyetliğin Korunması – Taşınır Davası118

-
- 10- Tescilin Olumlu Hükmü – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Şerhler119
- 11- Zilyetlik – Zilyetlik Türleri – Taşınır Davası – İstihkak Davası – Zilyetliğin Korunması – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu120
- 12- Zilyetlik – Zilyetlik Türleri – Taşınır Davası – İstihkak Davası – Zilyetliğin Korunması – Tapu Siciline Güven İlkesi – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – İdame-i Şüyu122
- 13- Aynı Haklara Egemen Olan İlkeler – Taşınır Davası – İstihkak Davası – Zilyetliğin Korunması – Taşınır Mülkiyetinin Zamanaşımı İle Kazanılması – Tapu Siciline Güven İlkesi – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Alım Hakkı – Şerhler125
- 14- Tescilin Olumlu Hükmü – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – İpotek.....129
- 15- Paylı Mülkiyet – Elbirliği Mülkiyeti – İpotek – Yasal Önalım Hakkı – Taşkın Kullanma Yasağı – Taşkın Yapı – Kat Mülkiyeti130
- 16- Paylı Mülkiyet – Paylı Mülkiyette Yönetim – Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlere Katılma Borcu – Şerhler – Alım Hakkı – Taşınmaz Satış Vaadi132
- 17- Zilyetlik Türleri – Taşınır Davası – Tescile Zorlama Davası – Oturma Hakkı – İpotek – İpoteğin Paraya Çevrilmesi133
- 18- Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Korunması Yolları – Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri – Para ve Hamiline Yazılı Senetlerin İyiniyetle Kazanılması – Tescilin Olumlu Hükmü – Sicilin Düzeltilmesi Davası – İpoteğin Paraya Çevrilmesi134

| | |
|--|------------|
| -19- Zilyetliğin Devri – Zilyetliğin Korunması – Tescilin Olumlu Hükmü – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Şerhler | 136 |
| -20- Nam-ı Müstear – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Haksız Yapı – İpotek.... | 137 |
| -21- Mülkiyetin Korunması – Zilyetliğin Korunması..... | 139 |
| -22- Elbirliği Mülkiyeti – Paylı Mülkiyet – Alım Hakkı – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tescile Zorlama Davası – Şerhler – Taşınmaz Yükü – Şerhin Etkisi – İpotek..... | 139 |
| -23- Taşınmaz Yükü – İpotek | 142 |
| -24- Elbirliği Mülkiyeti – Paylı Mülkiyet – Paylı Mülkiyette Yönetim İşleri – Şerhler – İntifa Hakkı – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tescile Zorlama Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Taşınmaz Yükü – Şerhin Etkisi – İpotek – Taşınır Davası – Zilyetliğin Korunması – Mülkiyetin Korunması | 143 |
| -25- Namı Müstear – Şerhler – Sicilin Düzeltilmesi Davası – Tescile Zorlama Davası – Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu – Gerialım Hakkı – Taşınır Davası – Taşınmazın Taşkın Kullanılması – Şerhin Etkisi – Üst Hakkı – Sınırlı Aynı Haklarda Sıra – İpotek | 146 |
| TEST SORULARI..... | 151 |
| ŞEMALAR..... | 189 |
| AYNİ HAK KAVRAMI..... | 189 |
| KAMU MALLARI..... | 189 |
| AYNİ HAKLARA EGEMEN OLAN İLKELER | 190 |
| AYNİ HAKKIN HAK SAHİBİNE TANIDIĞI YETKİLER..... | 190 |
| AYNİ HAKLAR..... | 191 |
| ZİLYETLİĞİN TÜRLERİ | 192 |

| | |
|--|------------|
| ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI..... | 192 |
| ZİLYETLİĞİN KORUNMASI | 193 |
| TAPU SİCİLİ SİSTEMİNE HÂKİM OLAN İLKELER..... | 193 |
| TAPU SİCİLİNİN UNSURLARI..... | 194 |
| TAPU SİCİLİNİN TUTULMASI SEBEBİYLE DEVLETİN SORUMLULUĞUNUN KOŞULLARI | 195 |
| TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLAR | 195 |
| ŞERH TÜRLERİ..... | 196 |
| MÜLKİYET HAKKININ İÇERİĞİ | 196 |
| HAK SAHİBİNİN SAYISINA GÖRE MÜLKİYETİN ÇEŞİTLERİ..... | 197 |
| ELBİRLİĞİ ORTAKLIĞI TÜRLERİ | 197 |
| TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLDEN ÖNCE KAZANILMASI (TMK m. 705/II'de Düzenlenen Durumlar) | 197 |
| TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KISITLAMALARI | 198 |
| KANUNDAN DOĞAN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KISITLAMALARI | 198 |
| YARARLANMA YETKİSİ KISITLAMALARI | 199 |
| CEVAP ANAHTARI..... | 203 |